

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0569442

תכנית להוספת שימושים ללא שינוי ייעוד



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	זמורה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/09/2019

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"נ

22/01/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרש מיועד לשטח למוסדות ציבור. מועצה מקומית מזכרת בתיה הקצתה שטח זה לתאגיד מי ציונה כדי ששטח זה ישמש למתקנים הנדסיים לתאגיד לרבות מרכז מבקרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית להוספת שימושים ללא שינוי ייעוד

מספר התכנית 453-0569442

1.2 שטח התכנית 1.983 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	185975
קואורדינאטה Y	638950

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעסוקה חדש, מזכרת בתיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות: מזכרת בתיה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעסוקה חדש, מזכרת בתיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3903	מוסדר	חלק		27-30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זמ/ 266 / 1	200

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/03/2015	4507	7014	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 1 /266 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 1 /266



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה שניאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה שניאור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	10: 23 08/08/2019	לאה שניאור	13/07/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 13 21/06/2018	לאה שניאור	05/06/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9371111	08-9371102	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מזכרת בתיה	מזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9371102	08-9371111	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה שניאור	88669	לאה שניאור אדריכלית.	מזכרת בתיה	(1)		08-9353852		lea@shneorar c.com

(1) כתובת: אלה 5.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שימושים למתקנים הנדסיים לאספקת מים ביעוד מבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימושים - מתקנים הנדסיים לאספקת מים כולל בריכה לאיגום מים, תחנת שאיבה, מחסן ומרכז מבקרים.

שינוי קו בניין.

קביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	1,983	100
סה"כ	1,983	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,983.31	100
סה"כ	1,983.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם להוראות התכנית המאושרת יותרו התכליות הבאות:</p> <p>א. מוסדות חינוך על מתקניהם, לרבות בריכות שחיה ומתקני ספורט.</p> <p>ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. מוסדות דת באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ה. משרדים ראשיים של הרשות המקומית ושירותים למשרדים הראשיים.</p> <p>ו. מגרשי חניה ודרכים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ז. פיתוח סביבתי.</p> <p>ח. בתי קפה ומזנונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי כחלק בלתי נפרד מהבניין.</p> <p>ט. מתקנים הנדסיים.</p> <p>י. מחסנים, חדרי מכוונות, הסקה ומקלטים לתכליות הרשומות לעיל.</p> <p>ובנוסף שימוש למתקנים הנדסיים לאספקת מים, בריכת איגום מים, תחנת שאיבה, מחסן, ומרכז מבקרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>קווי בנין</p> <p>קביעת קו בניין מזרחי 4 מ' במקום 5 מ'.</p> <p>קביעת חלק מקו בניין קדמי 2 מ' במקום 5 מ'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5 (1)	0	5	4	2	14	594	2376	1983	200	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

התכנית מציעה הקטנה בקווי בניין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 בחלק - ראה תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>כל חזיתות המבנה יהיו מחומרי גימור עמידים כדוגמת: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, אבן מלאכותית, אבן נסורה, בטון, טיח, זכוכית, אלומיניום, קירות מסך או שווה ערך. צנרת הבניין כגון: צנרות, בויב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק (הסקה) וכל צנרת מכל סוג תהיה פנימית בלבד. לא תותר התקנת יחידות קירור, מזגנים או מתקנים אחרים על קירות חוץ ועל גגונים או מעקות, אלא אם מאחורי מסתור.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>לאורך הגדר הצפונית הפונה אל השצ"פ והנחל תישתל צמחיה ויבוצעו נטיעות אשר יתוכננו כחלק מהשצ"פ ברצועה ברוחב כ-4 מ' לא תתאפשר הקמת גדר אטומה. גובה הגדר יענה על צרכי הבטיחות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה לרכב פרטי, לאופניים ורכב תפעולי תהיה בתחומי המגרש לפי תקן חנייה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי יזם התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) אשר תועבר בתוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית, לחתימת יו"ר הוועדה המקומית לפי סעיף 125 לחוקהתכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. לאחר חתימת יו"ר הוועדה המקומית על התכנית לצרכי רישום יגיש היזם את התכנית למינהל להגדרתו בפקודת המדידות לצורך רישומה בפנקסי המקרקעין. החלוקה תירשם בהתאם לטבלת ההקצאות המוסכמת שהיא חלק בלתי נפרד מתכנית זו.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>תכנית היתר בנייה כפופה לאישור חברת חשמל.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 אקוסטיקה</p> <p>מפלסי הרעש במגרשים הסמוכים למכון השאיבה לא יעלו על מפלסי הרעש המותרים והקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ובתקנות למניעת רעש התשנ"ג 1992. הבקשה להיתר הבניה תלווה בהנחיות אקוסטיות מחייבות למיגון יחידות התחנה השונות (חדר גנרטור, חדר משאבות ומפוחים) כך שמפלסי הרעש במגרשים הסמוכים לתחנה יעמדו במפלסי הרעש הקבועים בתקנות, הן בעת עבודתה השוטפת של התחנה והן בזמן חירום. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. כל היתר בניה, לבניה חדשה, יעמוד בכל התקנים וההוראות הרלבנטיות בעת הוצאת היתר הבניה לענין זה. 2. בנוסף על האמור לעיל, הכניסה הראשית למבנה ומוסד ציבורי תתוכנן באופן נגיש לאנשים עם מוגבלויות. 3. במקרה של תוספת לבנין קיים, יקבע מה"ע לגבי הצורך בהנגשת המבנה כולו, לרבות הקיים.</p>	<p>6.7</p>

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>כתנאי להיתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית, תכנית בינוי ופיתוח למגרש, התכנית תכלול: פיתוח השטח, העמדת המבנים במגרש, עיצוב המבנים, כניסות, הסדרי תנועה וחניה, חזיתות עקרוניות וחתכים עקרוניים, מפלסים, פיתוח ופירוט הגידור לאורך גבול המגרש. וכן שלביות הבניה במידת הצורך. כמו כן, הגשת דוח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.9</p>
<p>הבריכה תהיה מגודרת ותהיה הפרדה בין המרכז הטיפעולי למרכז המבקרים ותתאפשר כניסה נפרדת למרכז המבקרים ונגישות לביצוע תחזוקה שוטפת. חלק בלתי נפרד מבקשות להיתרי בנייה יהיה פירוט הגידור שלאורך גבול המגרש.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

